

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Helsingborgshus nr 16
Org nr: 743000-3082

2024-09-01 – 2025-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 16 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-05-02. Nuvarande stadgar registrerades 2024-10-23.

Årets resultat är sämre än förra året på grund av ökade driftskostnader. Under driftskostnader ligger även reparationer och underhåll som är högre än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 65% till 20%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 052 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 356 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Rosengården Norra 4 och Rosengården Södra 1, 2 och 3 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 18 byggnader med 363 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1972. Fastigheternas adress är Sockengatan 34-44 samt Umeågatan 2-24 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	38
2 rum och kök	102
3 rum och kök	193
4 rum och kök	30

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	19
Antal garage	198
Antal p-platser	178



Total tomtarea	61 690 m ²
Total bostadsarea	24 738 m ²
Total lokalaria (inklusive garagen)	2 845 m ²
Årets taxeringsvärde (nytt 2025)	358 145 tkr
Föregående års taxeringsvärde	337 299 tkr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening, 10 726 andelar á 500 kr. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Com Hem AB	Kabel-TV
Luleå Energi AB	Elhandel
AVARN Security	Brandskyddsavtal
Anticimex	Skadedyrsavtal
Tele 2	Telekommunikation
Aimo Park AB	Parkeringsbevakning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 667 tkr och planerat underhåll för 1 470 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan som ligger till grund för senast antagen budget visar på ett underhållsbehov på 1 222 tkr för de närmsta 50 åren. Föreningen har under året uppdaterat underhållsplanen tillsammans med förvaltaren för att ha en aktuell underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Relining, rörfördring	2021-2022	
Byte tvättmaskiner	2021-2022	
Byte 14 st garageportar	2021-2022	
Byte DUC, stuprör/dagvattenbrunnar samt spolning	2021-2022	
Målningsarbeten fasad, takarbeten	2021-2022	
Byte tvättmaskin	2022-2023	
Byte trapphusarmaturer	2022-2023	
Underhållsarbete garage	2022-2023	
Dränering	2022-2023	
Tilläggsisolering vindar	2022-2023	
Byte 9 källardörrar	2022-2023	
Trädgårdytor	2023-2024	
Vindavdelning	2023-2024	
Målningsarbeten	2023-2024	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	90 345
Gemensamma utrymmen	462 343
Installationer	711 332
Övrigt	206 448

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Med fortsatt optimering gårdsvis	2025-2027	
Målning av källare	2026	
Byte garageportar	2026-2027	

Vid bokslutsdagen ligger arbetet med värmeoptimering som pågående.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Johansson	Ordförande	2027
Marie Bolin	Sekreterare	2026
Carina Svensson	Vice ordförande	2027
Lars Lönn	Ledamot	2026
Daniel Sjödahl	Ledamot	2027
Pia Ecke	Ledamot	2026
Magnus Jansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ali Harb	Suppleant	2026
Maarika Paju	Suppleant	2026
Nada Gataric	Suppleant	2026
Zara Nadarevic	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor
Arijana Tabakovic	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Zekerijah Alimanovic

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Sjöberg (Sammankallande)	2026
Jan Söderberg	2026
Anneli Pahlsson	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 455 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 42 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 45 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 453 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-09-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 916 kr/m²/år.

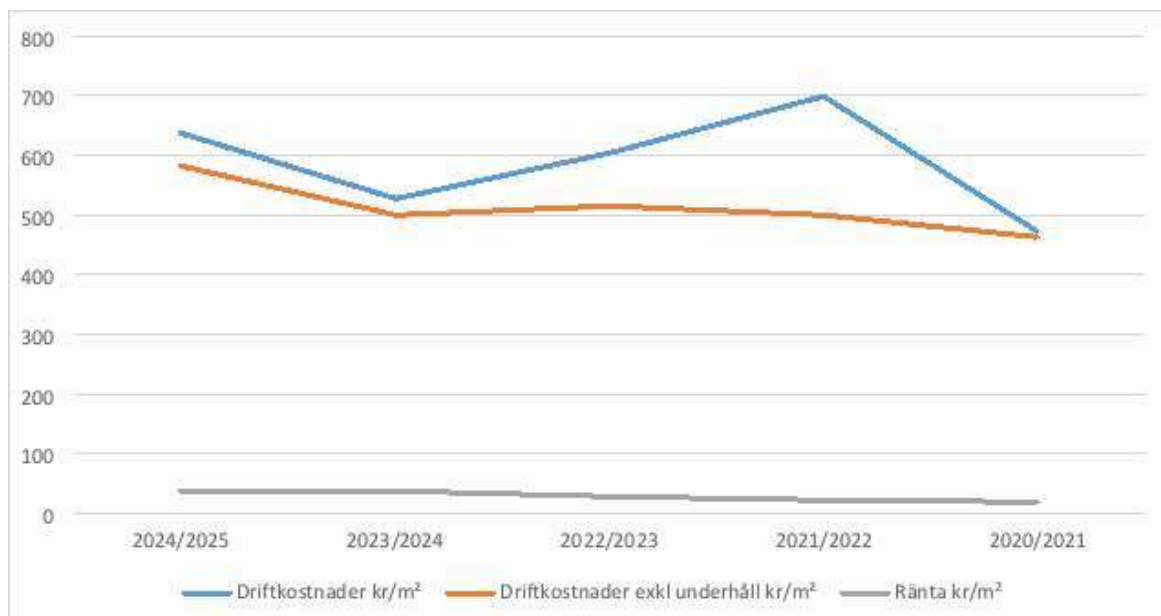
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 31 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	24 986	22 781	20 805	20 246	19 925
Rörelsens intäkter	25 120	23 007	21 318	20 823	20 698
Resultat efter finansiella poster*	2 304	3 452	-1 056	-2 571	3 674
Årets resultat	2 304	3 452	-1 056	-2 571	3 674
Resultat exkl avskrivningar	4 356	5 461	968	-608	5 632
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	3 116	4 279	-214	-1 730	4 510
Balansomslutning	76 809	76 817	75 960	73 939	75 664
Årets kassaflöde	-1 897	2 150	2 987	-13 077	-1 517
Soliditet %*	43	40	36	38	41
Likviditet %	20	61	26	24	128
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	94	93	92
Avgifts- hyresbortfall %	0,5	0,5	0,6	0,7	0,8
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	966	882	807	785	770
Driftkostnader kr/kvm	635	548	627	724	489
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	583	519	535	519	480
Energikostnad kr/kvm*	192	199	182	167	169
Underhållsfond kr/kvm	-2	15	0	0	72
Reservering till underhållsfond kr/kvm	45	45	45	42	42
Sparande kr/kvm*	211	235	128	182	225
Ränta kr/kvm	37	37	29	23	20
Skuldsättning kr/kvm*	1 473	1 636	1 695	1 624	1 547
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 642	1 755	1 819	1 742	1 659
Räntekänslighet %*	1,7	2,0	2,3	2,2	2,2

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 159 811	404 658	24 454 999	3 451 758
Disposition enl. årsstämmobeslut			3 451 758	−3 451 758
Reservering underhållsfond		1 240 000	−1 240 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−1 470 469	1 470 469	
Årets resultat				2 303 794
Vid årets slut	2 159 811	174 189	28 137 226	2 303 794

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	27 906 757
Årets resultat	2 303 794
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 240 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 470 469
Summa	30 441 020

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **30 441 020**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	24 985 786	22 784 801
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 509	222 250
Summa		25 120 295	23 007 051
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 511 422	-14 537 618
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 751 635	-1 645 134
Personalkostnader	Not 6	-532 350	-478 368
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 051 919	-2 009 400
Summa rörelsekostnader		-21 847 326	-18 670 520
Rörelseresultat		3 272 970	4 336 531
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	62 300	102 200
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 031 475	-986 973
Summa finansiella poster		-969 175	-884 773
Resultat efter finansiella poster		2 303 794	3 451 758
Årets resultat		2 303 794	3 451 758



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	62 148 296	60 968 536
Inventarier och installationer	Not 11	1 890 522	2 121 867
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	973 507	0
Summa materiella anläggningstillgångar		65 012 325	63 090 403
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	5 363 000	5 363 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 363 000	5 363 000
Summa anläggningstillgångar		70 375 325	68 453 403
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	11 960	11 548
Övriga fordringar	Not 15	6 598	4 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	780 835	816 802
Summa kortfristiga fordringar		799 393	832 448
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 633 881	7 530 973
Summa kassa och bank		5 633 881	7 530 973
Summa omsättningstillgångar		6 433 273	8 363 421
Summa tillgångar		76 808 599	76 816 824



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 159 811	2 159 811
Fond för yttre underhåll	174 189	404 658
Summa bundet eget kapital	2 334 000	2 564 469
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	28 137 226	24 454 999
Årets resultat	2 303 794	3 451 758
Summa fritt eget kapital	30 411 020	27 906 757
Summa eget kapital	32 775 020	30 471 226
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 975 000
Summa långfristiga skulder	10 975 000	32 625 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	29 650 000
Leverantörsskulder	Not 19	545 829
Skatteskulder	Not 20	0
Övriga skulder	Not 21	42 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 819 803
Summa kortfristiga skulder	33 058 579	13 720 599
Summa eget kapital och skulder	76 808 599	76 816 824



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 272 970	4 336 531
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 051 919	2 009 400
	5 324 889	6 345 931
Erhållen ränta	125 719	48 959
Erlagd ränta	-1 035 418	-958 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 415 190	5 436 482
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-30 363	-62 583
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	491 923	-1 048 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 876 749	4 325 008
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-3 000 334	-457 346
Investeringar i inventarier	0	-142 250
Investeringar i pågående byggnation	-973 507	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 973 841	-599 596
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 800 000	-1 575 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 800 000	-1 575 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 897 092	2 150 412
Likvida medel vid årets början	7 530 973	5 380 561
Likvida medel vid årets slut	5 633 881	7 530 973
Kassa och Bank BR	5 633 881	7 530 973



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Antal år
Balkonger	10-80 år
Dörrar	4-40 år
Fasader	10-72 år
Fönster	30-75 år
Ytskikt och maskinell utrustning	4-20 år
Byggnadsinventarier	5-20 år
Specialanpassningar	15-45 år
Stomme	80-150 år
Tak	30-50 år
Tvättstugeanpassningar	10-35 år
Vatten och avlopp	2-50 år
Installationer	5 -50 år
Markanläggningar	20-45 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	22 652 088	20 594 094
Hyror, lokaler	60 600	60 600
Hyror, garage	652 756	596 380
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-30 171	-28 280
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-94 624	-79 800
Elavgifter	8 220	3 465
Övriga lokalintäkter	18 440	21 437
Övriga avgifter	9 170	0
Balkonginglasning	1 231 920	1 231 920
Övriga ersättningar	243 190	190 624
Övriga sidointäkter	234 203	194 357
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	4
Summa nettoomsättning	24 985 786	22 784 801

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	78 375	88 045
Försäkringsersättningar	56 134	134 205
Summa övriga rörelseintäkter	134 509	222 250

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-1 470 469	-777 342
Reparationer	-2 667 184	-1 283 818
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-653 140	-664 680
Försäkringspremier	-496 736	-434 388
Kabel- och digital-TV	-673 416	-727 459
Återbäring från Riksbyggen	20 700	7 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-180 316	-146 090
Serviceavtal	-124 650	-79 172
Obligatoriska besiktningar	-375 025	-10 125
Bevakningskostnader	-41 575	-38 853
Snö- och halkbekämpning	-152 876	-156 161
Statuskontroll	-200 152	-156 121
Förbrukningsinventarier	-39 897	-22 907
Fordons- och maskinkostnader	-636	-93
Vatten	-1 539 982	-1 395 356
Fastighetsel	-758 137	-781 921
Uppvärmning	-3 003 497	-3 117 172
Sophantering och återvinning	-250 029	-295 706
Förvaltningsarvode drift	-4 904 405	-4 457 356
Summa driftskostnader	-17 511 422	-14 537 618



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 449 577	-1 392 569
Hyra inventarier & verktyg	-16 820	-17 443
Resekostnader	-153	-102
IT-kostnader	-7 831	-4 610
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-94 074	-77 817
Kreditupplysningar	-16 447	-9 384
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-85 092	-59 704
Representation	-13 748	-11 064
Kontorsmateriel	-1 682	-7 486
Telefon och porto	-7 582	-7 502
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4 476
Medlems- och föreningsavgifter	-23 595	-23 595
Bankkostnader	-10 268	-10 006
Övriga externa kostnader	-5 390	0
Summa övriga externa kostnader	-1 751 635	-1 645 134

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-191 750	-186 875
Sammanträdesarvoden	-110 882	-116 774
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-110 375	-79 350
Övriga kostnadsersättningar	-15 575	-5 588
Övriga personalkostnader	-16 200	-7 900
Sociala kostnader	-87 568	-81 881
Summa personalkostnader	-532 350	-478 368

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 650 310	-1 613 718
Avskrivning Markanläggningar	-170 264	-170 264
Avskrivning Installationer	-231 345	-225 418
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 051 919	-2 009 400

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	61 800	101 636
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	239	328
Övriga ränteintäkter	261	236
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	62 300	102 200

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 031 153	-986 973
Övriga räntekostnader	-322	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 031 475	-986 973



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	99 052 191	98 954 845
Mark	2 993 207	2 993 207
Markanläggning	6 587 542	6 587 542
	108 632 940	108 175 594
Årets anskaffningar		
Byggnader garageportar	139 475	135 250
Byggnader DUC och avfuktare		322 096
Byggnader tvättstugeutrustning	312 343	0
Byggnader värmesystem	2 548 516	0
	3 000 334	457 346
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	111 633 274	108 632 940
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-41 540 110	-39 926 393
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	-6 124 294	-5 954 030
	-47 664 405	-45 880 423
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 650 310	-1 613 718
Årets avskrivning markanläggningar	-170 264	-170 264
	-1 820 574	-1 783 982
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-49 484 979	-47 664 405
Restvärde enligt plan vid årets slut	62 148 295	60 968 536
Varav		
Byggnader	58 862 105	57 512 080
Mark	2 993 207	2 993 207
Markanläggningar	292 984	463 248
Totalt taxeringsvärde	358 145 000	337 299 000
<i>varav byggnader</i>	<i>268 517 000</i>	<i>235 066 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>89 628 000</i>	<i>102 233 000</i>



Not 11 Inventarier och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Installationer	4 898 452	4 756 202
	4 898 452	4 756 202
Årets anskaffningar		
Installationer	0	142 250
	0	142 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 898 452	4 898 452
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-2 776 585	-2 551 167
	-2 776 585	-2 551 167
Årets avskrivningar		
Installationer	-231 345	-225 418
	-231 345	-225 418
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-3 007 930	-2 776 585
	-3 007 930	-2 776 585
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 007 930	-2 776 585
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 890 522	2 121 867
Varav		
Installationer	1 890 522	2 121 867

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Värmeoptimering	973 507	0
Vid årets slut	973 507	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	5 363 000	5 363 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	5 363 000	5 363 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 210	6 548
Kundfordringar	1 750	5 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	11 960	11 548



Not 15 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	2 064	0
Skattekonto	4 534	4 098
Summa övriga fordringar	6 598	4 098

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	63 419
Förutbetalda försäkringspremier	171 711	153 314
Förutbetalda driftkostnader	14 155	13 266
Förutbetalt förvaltningsarvode	512 546	493 009
Förutbetald kabel-tv-avgift	53 089	60 385
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	330	330
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 004	33 079
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	780 835	816 802

Not 17 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	76	159
Bankmedel	3 105 641	3 434 706
Transaktionskonto	2 528 164	4 096 108
Summa kassa och bank	5 633 881	7 530 973

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	40 625 000	43 425 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-28 750 000	-9 900 000
Nästa års amortering	-900 000	-900 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 975 000	32 625 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,97%	2025-03-28	1 900 000,00	0,00	1 900 000,00	0,00
SWEDBANK	4,54%	2025-10-24	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	4,54%	2025-10-24	8 750 000,00	0,00	0,00	8 750 000,00
SWEDBANK	0,97%	2026-06-17	9 400 000,00	0,00	200 000,00	9 200 000,00
SWEDBANK	0,97%	2026-08-25	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
SWEDBANK	2,80%	2027-01-25	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
SWEDBANK	3,42%	2028-01-25	4 375 000,00	0,00	700 000,00	3 675 000,00
Summa			43 425 000,00	0,00	2 800 000,00	40 625 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 900 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.



Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 3 000 000 kr, 8 750 000kr, 9 200 000 kr och 8 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	545 829	182 610
Summa leverantörsskulder	545 829	182 610

Not 20 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	0	49 192
Summa skatteskulder	0	49 192

Not 21 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	10 650	24 116
Skuld för moms	31 663	55 254
Skuld sociala avgifter och skatter	3	0
Clearing	630	0
Summa övriga skulder	42 947	79 371

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	83 244	77 712
Upplupna räntekostnader	110 151	114 094
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	21 144
Upplupna elkostnader	59 952	57 479
Upplupna värmekostnader	103 214	109 894
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	448	448
Upplupna styrelsearvoden	408 882	368 999
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150 135	44 435
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 903 778	1 815 221
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 819 803	2 609 426

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	46 000 000	43 425 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 28 november 2025.

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Anne Johansson,
Ordförande

Marie Bolin,
Ledamot

Carina Svensson,
Ledamot

Pia Ecke,
Ledamot

Daniel Sjödahl,
Ledamot

Magnus Jansson,
Ledamot Riksbyggen

Lars Lönn,
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Arijana Tabakovic
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Helsingborgshus nr 16

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 16 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

